

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Колеснікова І.О.

провідний юрисконсульт

Луганський національний аграрний університет

Житлова проблема, незважаючи на пильну до неї увагу, поки так і залишається невирішеною. Багаторічна практика наочно продемонструвала, що ні адміністративними методами, ні розвитком стихійного ринку в умовах традиційних підходів цю проблему не вирішити.

Житлова сфера в цілому та іпотечне житлове кредитування як її частина, з одного боку, функціонує як стихійна ринкова система, з іншого – продовжує відчувати жорсткий державний адміністративний вплив. Таке становище зумовлено цілим рядом факторів: зміною виробничих відносин; трансформацією політичної та правової систем; об'єктивною потребою в тривалому періоді, достатній для вивчення та накопичення практичного досвіду, необхідних знань особливостей функціонування іпотечного кредитування в сучасних економічних і політичних умовах.

Іпотечний ринок, або ринок іпотечного капіталу, відіграє важливу роль в економіці, об'єднуючи фінансовий ринок із ринком нерухомості.

Сьогодні іпотечне кредитування є одним з найбільш прийнятних соціальних механізмів забезпечення громадян житлом, але вирішення житлових проблем нерозривно пов'язане із загальними умовами розвитку економіки і не може розглядатися тільки як функція житлового ринку – забезпеченість житлом є одним з найважливіших показників рівня розвитку економіки і якості життя населення.

Основними нормативно-правовими актами стосовно іпотечного кредитування є: Цивільний кодекс, Земельний Кодекс, Закон України «Про заставу», Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», інші закони України та постанови Кабінету Міністрів України.

Іпотека укладається у формі договору [1].

Функції договору – це притаманні договором потенційні можливості бути регулятором і засобом організації цивільно-правових зв'язків. Будь-який договір має функцію впорядкування, регулювання і організації суспільних зв'язків, визначає параметри поведінки зобов'язаної особи. Договір іпотеки не є винятком, він також укладається сторонами для впорядкування і регулювання відносин, пов'язаних з іпотекою житла [1].

Укладення договорів іпотеки підкріплює виконання забезпечених іпотекою зобов'язань в цивільному праві, зменшує кількість цивільних правопорушень, пов'язаних з невиконанням зобов'язань, позитивно впливає на договірну дисципліну [2].

Регулятивну функцію здійснює саме договір іпотеки, оскільки договір регламентує певні сторонами норми поведінки. Виконуючи свою регулятивну функцію, завдання договору іпотеки – позитивно впливати на договірну дисципліну, яка виражається в кінцевому рахунку в реальному виконанні сторонами прийнятих зобов'язань

Сам термін «іпотека» використовують у наступних випадках:

1) коли мова йде про заставу нерухомого майна, що перебуває у власності заставодавця (земельних ділянок, будівель і споруд) з метою отримання іпотечного кредиту;

2) коли зацікавлена особа отримує у кредитної організації грошові кошти для подальшого придбання об'єкту нерухомості. При цьому кредит є цільовим, що має істотне значення в плані подальшого правового регулювання виникаючих правовідносин, а зазначений об'єкт нерухомості знаходиться в заставі у кредитної організації [2; 3].

Спільне в обох випадках – застava нерухомого майна (земельних ділянок, підприємств, будівель, споруд, квартир, тощо) для отримання грошових коштів (позики, кредиту).

Таким чином, іпотека (від грецького *hypothēke* – застava) являє собою вид застави при якому заставлене майно, що залишається у володінні заставодавця до настання строку платежу.

За користування виданим кредитом іпотекодавець сплачує банку встановлені в кредитному договорі відсотки і повертає позичені кошти у вигляді щомісячних виплат.

Застava являє собою спосіб забезпечення зобов'язання (поряд з неустойкою, порукою, банківською гарантією, завдатком), тобто іпотека як варіант застави може бути встановлена в забезпечення основного зобов'язання:

1) за кредитним договором;

2) за договором позики;

3) іншого зобов'язання, у тому числі заснованого на купівлі-продажу, оренді, підряді, іншому договорі [3].

Договір іпотеки може бути укладений за умови, що нерухомість належить заставодавцю на праві власності або на праві господарського відання.

Іпотека житлових будинків і квартир має ряд особливостей. Не допускається іпотека індивідуальних та багатоквартирних житлових будинків і квартир, що перебувають у державній або муніципальній власності.

Іпотека житлового будинку або квартири, що знаходяться у власності неповнолітніх громадян, обмежено дієздатних або недієздатних осіб, над якими встановлено опіку чи піклування, здійснюється в окремому порядку, передбаченому цивільним законодавством.

Відчуження житлового приміщення, в якому проживають перебувають під опікою чи піклуванням члени сім'ї власника даного житлового приміщення або залишилися без батьківського піклування неповнолітні члени сім'ї власника (про що відомо органу опіки та піклування), якщо при цьому зачіпаються права або охоронювані законом інтереси зазначених осіб, допускається за згодою органу опіки та піклування.

Житлове кредитування має стати довгостроковим і доступним для громадян України, але щоби зростання попиту на житло не призвело тільки до необґрунтованого підвищення цін, слід забезпечити конкурентні умови для житлового будівництва.

Іпотека повинна стати доступним способом вирішення житлової проблеми для людей з середніми статками.

Література:

1. Цивільний кодекс України, електронний ресурс <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

2. Закон України «Про іпотеку», електронний ресурс <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

3. Закон України «Про заставу», електронний ресурс <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.

4. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», електронний ресурс <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

НАПРЯМКИ РЕФОРМУВАННЯ ВИКОНАВЧОГО ПРОВАДЖЕННЯ ВІДПОВІДНО ДО ДОСВІДУ ПРОВІДНИХ КРАЇН

Колобов Л.В.

начальник юридичного відділу

Луганський національний аграрний університет

У своїх рішеннях Європейський суду з прав людини неодноразово зазначав, що право на доступ до суду включає право на своєчасне виконання рішення (п. 66 рішення від 28.07.1999 року у справі «Імобіліаре Саффі проти Італії», пп. 46-47 рішення від 27.07.2004 року у справі «Ромашов проти України», пп. 25-32 рішення від 20.09.2005 року у справі «Трихліб проти України», пп. 22-23 рішення від 13.12.2005 року у справі «Анацький проти України»).

Згідно сталої практики Європейського суду з прав людини право на виконання рішення, яке виніс суд є невід'ємною частиною закріпленого ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод «права на суд», тобто права на справедливий і публічний розгляд справи упродовж розумного строку незалежним та безстороннім судом, встановленим законом, при визначенні цивільних прав і обов'язків особи, а ефективний захист сторони у справі, а отже і відновлення справедливості, передбачає зобов'язання адміністративних органів виконувати судові рішення (п. 41 рішення від 19.03.1997 року у справі «Горнсбі проти Греції»).

Виконавче провадження є однією з найважливіших гарантій законності і покликане забезпечити своєчасну та якісну реалізацію рішень, прийнятих